

Dossiernummer: 210714
Datum: 17 december 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

gevestigd te Rotterdam,

klaagster

tegen:

B. RT,

register taxateur,

wonende en kantoorhoudende te ...

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 15 juli 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 augustus 2021
- instemming met schriftelijke afhandeling van 7 en 20 september 2021.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten:

- taxatierapport, d.d. 7 februari 2019, []. Het object betreft een agrarische bouwka-
vel met een achtergelegen perceel tuinland. Doel van de taxatie was het verkrijgen van een
(hypothecaire) financiering;
- taxatierapport, d.d. 18 december 2019, []. Het object betreft een kantoorpand met
ondergrond, parkeerplaatsen, erf en verder aanbehoren. Doel van de taxatie was het
verkrijgen/wijzigen van een financiering.

Klaagster stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van de van toepassing zijnde Reglementen. Aan een dergelijk rapport moet in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen kunnen worden ontleend.

Voor een PTD zijn ten behoeve van het publieke belang door NRVT reglementen opgesteld, waaraan de door verweerder opgestelde taxatierapporten niet voldoen. In strijd met de regelgeving zijn verkorte, niet gevalideerde, taxatierapporten uitgebracht. De taxatierapporten zijn niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. In en bij de rapporten ontbreken onder meer de kwalificaties van de taxateur, de opdrachtbevestiging, de onderbouwing van de marktwaarde, de referenties en de verklaring van de controlerend taxateur c.q. plausibiliteitsverklaring.

Tevens is gehandeld in strijd met de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde fundamentele beginselen, doordat de rapporten niet inzichtelijk zijn en niet de benodigde zorgvuldigheid en transparantie in acht zijn genomen.

Daarnaast heeft verweerder rapporten opgesteld van objecten die buiten zijn Kamer vallen en geen onderdeel zijn van zijn expertise. De rapporten zijn onvolledig, terwijl verweerder, gelet op de inhoud van de taxatierapporten er blijk van geeft niet over de voor deze taxaties vereiste vakkundigheid te beschikken.

Klaagster verzoekt primair verweerder te veroordelen tot het opleggen van de maatregel van berisping, subsidiair vordert klagster het opleggen van een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan inhoudelijk geen commentaar te hebben op de geformuleerde klacht.

Verweerder voert aan - zoals eerder ook aangegeven tijdens de field audit - voldoende bewust te zijn gemaakt van de kwaliteit van de twee rapporten zoals door hem opgemaakt. Door verweerder worden geen rapporten meer opgemaakt welke niet vallen binnen zijn expertise c.q. Kamer.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed 1 januari 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 januari 2019;

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Wonen in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Klagster is derhalve ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder verkorte taxatierapporten heeft opgesteld. Verweerder heeft deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en summier gemotiveerd. De essentiële gegevens waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd ontbreken.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten niet voldoen aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld. NRVT schrijft voor dat een taxateur uitsluitend een professionele taxatiedienst mag verrichten en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen, ongeacht of een opdrachtgever anders verzoekt.

In de taxatierapporten ontbreken onder meer:

- de kwalificaties van de taxateur;
- de opdrachtbevestiging;
- de onderbouwing van de marktwaarde;
- referenties;
- de verklaring van de controlerend taxateur c.q. de plausibiliteitsverklaring,

waardoor essentiële informatie ontbreekt. Mede hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend de taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – kan volgen hoe tot de waardering is gekomen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het tuchtcollege kan klaagster volgen in de aangevoerde klachten. Met het uitbrengen van de verkorte taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen. Eveneens heeft verweerder met het taxatierapport fundamentele beginselen geschonden, zoals vastgelegd in het RGB, met name de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Het tuchtcollege heeft voorts vastgesteld dat verweerder alleen staat ingeschreven in de Kamer Wonen en in zijn verweer onvoldoende heeft kunnen onderbouwen dat hij binnen het landelijk agrarisch vastgoed c.q. bedrijfstvastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikte om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren.

Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is die een geregistreerd taxateur verplicht om zich altijd te beperken tot taxaties binnen de Kamer waar hij staat geregistreerd. Het is echter wel aan de taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie nader te onderbouwen - of hij hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Nu verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en blijkt heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de gedraging en desgevraagd bevestigt niet meer buiten zijn Kamer te taxeren, acht het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

In haar oordeel is door het tuchtcollege meegenomen dat de taxatierapporten al in 2019 zijn opgesteld. Inmiddels wordt van een geregistreerd taxateur verwacht dat hij bekend is met de voorwaarden waaraan een rapport dient te voldoen en zou het uitbrengen van een dergelijk verkort rapport leiden tot een zwaardere sanctie.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel van WAARSCHUWING op

Deze uitspraak is gedaan op 17 december 2021 door het tuchtcollege NRVT.